



7/2012
Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder
(556035-0067)
Tisdagen den 25 september 2012
kl 08.15 – 09.00

Närvarande:

Styrelseledamöter	Jonas Nilsson (M), ordförande Ann-Margarethe Livh (V), vice ordförande Bertil Johansson (M) Peter Lundberg (M) Abit DüNDAR (FP) Emilia Bjuggren (S) Elina Åberg (MP)
Suppleanter	Azad Hassan (S) t.j.g. Lars-Erik Backman (V) Anders Löwdin (S) Filip Solsjö (M) Ida Carlbom (M) Hans Tjernström (C) Cecilia Elving (FP)
Verkställande direktör	Magdalena Bosson
Övriga	Ingvar Andreasson, Thomas Stadig, Lars Björk, Lillemor Klockare och Peter Wickberg, Frank Strand och Ulla Ritzén från bolaget
Sekreterare	Annika Hejde Palm

Antecknades att mötet ägde rum på bolagets huvudkontor, Hammarby Fabriksväg 67.

§ 1. Anmälan om protokolljustering

Anmäldes justerade protokoll från styrelsens sammanträde den 29 augusti 2012. Protokollet skulle korrigeras med att även Hans Tjernström hade deltagit.

§ 2. Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Jonas Nilsson (M) att jämte vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) justera dagens protokoll.

§ 3. Anmälan om ombildningsprocessen

Förelåg anmälan av verkställande direktören med redovisning per 2012-09-25.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 4. Försäljningserbjudande till bostadsrättsföreningar (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-25 med förslag till beslut.

Ordföranden Jonas Nilsson *yrkade* bifall till verkställande direktörens förslag.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) *yrkade* att styrelsen skulle besluta

Att avslå föreslagen försäljning

Vi motsätter oss den fortsatta ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter. AB Familjebostäder borde istället för att fortsätta ombildandet av lägenheter prioritera att medverka till att Stockholm får en väl fungerande bostadsmarknad som kännetecknas av god rörlighet och tillgänglighet för alla.

Genom att fortsätta den förda politiken höjs trösklarna för unga medborgare att finna sin första bostad ytterligare vilket på sikt hotar Stockholm som en konkurrenskraftig stad jämfört med andra storstäder i Europa. Den nuvarande utförsäljningspolitiken där lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering av ideologiska skäl är förkastligt och vi ifrågasätter om det kan anses affärsmässigt i enlighet med den nya lagen för kommunala bostadsbolag. Vi vill istället att allmännyttan istället ska utveckla boendeformen hyresrätt, stärka hyresgästernas inflytande och möjliggöra för unga och inflyttade att etablera sig som Stockholmare.

Vi tycker dessutom att den nuvarande utförsäljningspolitiken genomförs på ett oansvarigt sätt då priserna vid försäljningar sätts för lågt. Familjebostäder skulle kunna få betydligt bättre betalt för sina fastigheter om priserna hade förhandlats upp på ett affärsmässigt sätt. Idag säljs lägenheterna till lägsta möjliga värdering av ideologiska skäl vilket är förkastligt.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

Att avslå försäljningen

Vi anser att ombildningen av allmännyttans hyreslägenheter till bostadsrätter ska stoppas. Många av de lägenheter som nu ombildas är relativt billiga lägenheter som unga och människor med låga inkomster kan efterfråga. De höga hyrorna i nyproduktion gör att bara ett fåtal Stockholmare har råd att betala för dessa lägenheter. Antalet ombildade lägenheter överstiger kraftigt antalet nyproducerade, vilket leder till att hyresmarknaden krymper. Detta är inte acceptabelt när drygt 380 000 personer står i Stockholms stads bostadskö.

Vi anser att Allmännyttans uppgift är att utveckla hyresrätten som boendeform. Hyresgästernas inflytande ska stärkas, till exempel genom att ge hyresgästerna majoritet i lokala styrelser enligt modeller som tillämpas i Södertälje och i Göteborg. Det är en myt att man som boende bara engagerar sig i sitt bostadsområde om man bor i en bostadsrätt eller ägarlägenhet.

Det är heller inte seriöst att, som Alliansen gör, i princip rea ut Stockholmarnas gemensamma egendom. Priserna vid försäljning är alldeles för låga eftersom lägenheterna säljs till lägsta möjliga värdering.

Ledamoten Elina Åberg (MP) *yrkade* att styrelsen skulle besluta:

1. Att erbjuda Hammarö 9 till försäljning, men att försäljning endast får slutföras av VD om 75 % av de boende röstar för detta på köpstämman, i fall $\frac{3}{4}$ majoritet ej uppnås avstyrks försäljningen av fastigheten
2. Att vidare anföra följande

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt kan vara ett bra sätt att öka blandningen av upplåtelseformer i områden. Dock ska allmännyttans roll vara att äga, förvalta och erbjuda bra, attraktiva och varierande typer av hyresrätter till stockholmarna – inte förse de som redan är inne på bostadsmarknaden med förmånliga bostadsrättsköp. Vi anser att i de fall ombildningar sker måste alltid minst 75 % av de boende vara för, och alla fastighetens boende ska få rösta på köpstämman.

Den offensiva ombildningspolitikens konsekvenser blir att stora värden som tillhör alla stockholmare överförs till några få privatpersoner. Totalt upplåts mer än 50 % av bostäderna i flerfamiljshus i Stockholm som bostadsrätter. Det är av största vikt att bevara och öka på beståndet av hyresrätter för att solidariskt kunna möta de behov av bostäder som finns hos de som av ekonomiska skäl inte kan bo i en bostadsrätt, och de som av andra skäl ser hyresrätten som den mest attraktiva och flexibla boendeformen.

Miljöpartiet vill se ett ökat inslag av kooperativa hyresrätter då vi anser att det svarar mycket väl mot de krav som dagens konsumenter ställer på sitt boende. Den kooperativa hyresrätten förenar det bästa med så väl hyresrätt som bostadsrätt, och bidrar till en rörlighet på bostadsmarknaden. Kooperativa hyresrätter svarar för framtiden och vi ser dem som en del av en långsiktig lösning på den rådande bostadssituationen i Stockholm. Innan ett förslag till försäljning av en fastighet inom AB Familjebostäder diskuteras ska hyresgästerna aktivt erbjudas stöd och möjligheter att omvandla sina bostäder till kooperativa hyresrätter.

Ordföranden ställde de olika förslagen emot varandra och fann att styrelsen beslutat bifalla ordförandens eget yrkande.

Styrelsen hade sålunda beslutat

Att erbjuda bostadsrättsföreningen Hammarö 9 förvärv av tomträtten till fastigheten Hammarö 9 för 72 000 000 kronor

Att eventuella separeringskostnader skall belasta köparen vid sidan av köpeskillingen

Att eventuella kostnader för bredbandsinvesteringar ska belasta köparen enligt schablon vid sidan av köpeskillingen

Att uppdra åt VD att slutföra försäljningen av ovanstående objekt enligt i huvudsak de i ärendet angivna villkoren samt

Att beslutet skulle anses omedelbart justerat

Reservationer avgavs av representanterna från (S), (V) och (MP) till förmån för deras respektive förslag till beslut. Reservation avgavs vidare av arbetstagarrepresentanten Ulf Kilander.

§ 5. Avrapportering av avgivna remissvar

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-10.

Styrelsen *beslöt* bifalla verkställande direktörens förslag.

§ 6 - 8. Redovisning av genomfört kontrollarbete av internkontrollplan 2011 – underhålls- och säkerhetsprojekt / Revidering av delegationsordningen för AB Familjebostäder med dotterbolag / Revidering av attestinstruktion för AB Familjebostäder med dotterbolag

Förelåg styrelseärenden av verkställande direktören 2012-09-07. Ulla Ritzén föredrog därutöver muntligt.

Suppleanten Cecilia Elving (FP) *yrkade* att delegationsordningen skulle justeras så att tillsättning av avdelningschef skulle anmälas till styrelsen.

Styrelsen *beslöt*:

Att godkänna lämnad avrapportering för granskningsarbetet 2011

Att godkänna förslaget till delegationsordningen för AB Familjebostäder med dotterbolag, dock justerat på av Cecilia Elving yrkat sätt

Att fastställa förslaget till attestinstruktion för AB Familjebostäder med dotterbolag samt

Att godkänna attesträtt enligt i ärendet lämnat förslag

§ 9. Rapportering resultat Tertial 2 och Prognos 2 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-16. Ulla Ritzén föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

Ledamoten Emilia Bjuggren m fl (S) avgav följande *särskilda uttalande*:

Vi ser med stor oro att bolaget inte nått målet om nyproduktion. Det är välkommet med förvärvning av pågående projekt, men dessa förvärv bidrar inte till att det totala antalet bostäder i Stockholm ökar utan parallellt med förvärven måste antalet markanvisningar till bolaget öka. Vi ser positivt på bolagets inställning att aktivt arbeta för att få fler markanvisningar, men framförallt måste de ledamöter i bolagets styrelse som tillhör majoriteten i Stockholms kommunfullmäktige ta sitt ansvar för att se till att antalet anvisningar från exploateringsnämnden ökar.

Vice ordföranden Ann-Margarethe Livh m fl (V) avgav följande *särskilda uttalande*:

Det är positivt att antalet ombildningar minskar. Om Stockholms stad ska kunna möta det växande behovet av hyreslägenheter behövs en stark Allmännytta som kan bygga bra bostäder med överkomliga hyror. Fortfarande får Familjebostäder alldeles för få markanvisningar. Det är mycket olyckligt eftersom antalet ombildade och sålda lägenheter är betydligt fler än vad bolaget kan bygga nytt. Vi är oroliga för Allmännyttans framtid i Stockholm och för den ökade bostadssegregationen i staden.

Av tertialrapporten framgår det att bolagets ekonomi är mycket god, vilket gör att några hyreshöjningar inför nästa år inte är nödvändiga. Förutom att bygg bra bostäder med överkomliga hyror bör ett av bolagets mål vara att se till att hyrorna hålls på en acceptabel nivå i det befintliga beståndet.

§ 10. Bostadsuthyrning, Tertial 2 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-10.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 11. Lokaluthyrningen, Tertial 2 2012

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-10.

Styrelsen *beslöt* godkänna redovisningen.

§ 12. Nybyggnad inom kvarteren Hasselbusken 1 samt Hallonbusken 3 i Midsommarkransen

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-10.

Styrelsen *beslöt*

Att godkänna i ärendet föreslagen redovisning och investering för nybyggnad inom kv Hallonbusken 3 och Hasselbusken 1

Att uppdra åt VD att inom ramen för den redovisade budgeten genomföra erforderliga upphandlingar av entreprenader för i ärendet rubricerade projekt

§ 13. Förvärv av kv Sandaletten 1 i Älvjö (hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2012-09-17. Ingvar Andreasson föredrog därutöver muntligt.

Styrelsen *beslöt*

Att i samverkan med JM AB genomföra förvärv av i första hand en tredjedel av kv Sandaletten 1 i enlighet med förslaget

Att, i det fall JM inte fullföljer sitt förvärv av två tredjedelar av Sandaletten 1, för egen del genomföra förvärv av hela Sandaletten

Att teckna samäganderättsavtal om Sandaletten 1 med JM AB i enlighet med förslaget

Att uppdra åt VD att verka för att förköpsavtal eller motsvarande avtal avseende köp av delar av eller hela Kabelverket 2 föreläggs styrelsen för beslut snarast möjligt

Att uppdra åt VD att träffa de avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet samt

Att beslutet skulle anses omedelbart justerat

Magdalena Bosson påminde om att sekretess för ärendet skulle råda fram till dess att JM ABs styrelse hade behandlat motsvarande ärende. Magdalena Bosson skulle återkomma till styrelsen när sekretessen hävs.

§ 14. VD-rapporter

- På begäran av suppleanten Lars-Erik Backman lämnades en lönekartläggning avseende kvinnors respektive mäns löner inom vissa tjänstekategorier. Biläggs protokollet.
- Frank Strand redogjorde för tankar bakom kommande upphandling av ny kommunikationsoperatör till det bredbandsnät som är installerat i bolagets fastigheter. Kommunikationsoperatören träffar avtal med olika tjänsteleverantörer som i sin tur erbjuder bolagets hyresgäster ett

differentierat utbud av tjänster inom TV, telefoni och bredband. OH-bild biläggs protokollet.

- Magdalena Bosson påminde om dagens fördjupningsseminarium om hyressättning och hyreslagsfrågor. I samband med nästa sammanträde ges en redovisning av utfallet av årets hyresgästenkät med Nöjd Kund Index.

§ 16. Övriga frågor

- Suppleanten Hans Tjernström (C) bad och fick information om handläggning av avtalet med Willhem Stockholm AB i relation till bostadsrättsföreningars önskemål om köp av fastighet.
- Ordföranden Jonas Nilsson informerade om beslut av överåklagare inom Ekobrottsmyndigheten. Beslutet innebar att överåklagaren inte gör ändring i vice chefsåklagarens beslut att lägga ned förundersökningen mot Jonas Nilsson efter anmälan från vice ordföranden Ann-Margarethe Livh om brott mot Aktiebolagslagen.

Vid protokollet

Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh